

Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot unterfallen nicht der Ausschlussfrist für Einwände gegen Nebenkostenabrechnungen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte (AG Berlin-Mitte) vom 09.04.2018, 18 C 46/17

I.

Streitigkeiten wegen Nebenkostenabrechnungen machen einen nicht unerheblichen Teil der Mietrechtsstreitigkeiten aus. Sowohl die Frage, ob Einwände gegen Nebenkostenabrechnungen vom Mieter rechtzeitig vorgebracht worden sind, als auch der Vorwurf des Mieters, der Vermieter kaufe überteuerte Leistungen ein und verstoße damit gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot beschäftigen die Gerichte immer wieder. Auch die besprochene Entscheidung des AG Berlin-Mitte beschäftigt sich maßgeblich mit diesen Fragen.

I.

Der Kläger ist Vermieter und hat dem beklagten Mieter eine Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2012 erteilt. Diese endete mit einem Nachzahlungsbetrag von EUR 305,34. Diesen Nachzahlungsbetrag machte der Kläger vor dem AG Berlin-Mitte gerichtlich geltend. Dieses nahm indessen an, dass dem Beklagten ein Schadensersatzanspruch wegen Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot in Höhe von EUR 304,72 zustehe und daher der Kläger nur EUR 0,62 verlangen könne. Dabei stellte das Amtsgericht Berlin-Mitte darauf ab, dass die Höhe der im Streit stehenden Hauswartkosten nach dem Berliner Betriebskostenspiegel geschätzt werden könne. Der von der Klägerin für die Hauswartkosten errechnete Anteil übersteige den darin ausgewiesenen mittleren Wert für die Hauswartkosten. Da nach Auffassung des AG Berlin-Mitte der Kläger auch nicht darlegen konnte, dass ausnahmsweise diese Abweichung gerechtfertigt sei könnten in der Betriebskostenabrechnung nur die mittleren Werte nach dem Betriebskostenspiegel angesetzt werden.

Der beklagte Mieter sei auch nicht mit dem Einwand ausgeschlossen, dass der Kläger gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen habe. Der Schadensersatzanspruch wegen Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot unterfalle nicht dem ansonsten geltenden Einwendungsausschluss.

III.

1.

Seit der Reform des Mietrechtes 2001 soll nach dem Willen des Gesetzgebers möglichst bald Rechtssicherheit zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe der Betriebskosten in einer Abrechnungsperiode bestehen. Daher muss ein Vermieter grundsätzlich die Nebenkostenabrechnung bis spätestens ein Jahr nach Ende der betreffenden Abrechnungsperiode vorlegen.

Beispiel: Die Abrechnungsperiode endet am 31. Mai jeden Jahres. Der Vermieter muss bis spätestens 31. Mai des jeweiligen Folgejahres die Abrechnung vorlegen.

Dabei bedeutet „vorlegen“, dass die Betriebskostenabrechnung dem Mieter zugegangen sein muss. Hierfür trägt der Vermieter die volle Beweislast. Es reicht nicht aus, zu beweisen, dass die Abrechnung mit der Post aufgegeben wurde. Sinnvollerweise sollten Betriebskostenabrechnungen per Boten zugestellt werden, der dann auch als Zeuge zur Verfügung steht. Alternativ wäre an eine Zustellung per Einschreiben zu denken.

2.

Der Mieter wiederum muss grundsätzlich binnen eines Jahres ab Erhalt der Abrechnung Einwände gegen diese vorbringen.

Beispiel: Der Mieter erhält die Abrechnung am 20.11.2018. Einwände müssen dann bis zum 20.11.2019 vorgebracht werden.

3.

Eine Ausnahme von diesen beiden Ausschlüssen ist nur gegeben, wenn Vermieter bzw. Mieter die Nichteinhaltung der Frist nicht zu vertreten haben.

Beispiel: 1. Der Vermieter erhält die Bescheide der Gemeinde über die Grundsteuer für das Jahr 2018 erst 2019. Bzgl. der Position Grundsteuer hat der Vermieter es nicht zu vertreten, dass die Abrechnung insoweit erst 2019 möglich ist.
2. Der Mieter kann Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung 2017, die er am 20.05.2018 erhalten hat, erst im Juni 2019 vorbringen, da der Vermieter ihm erst im Mai 2019 Einsicht in die Betriebskosten Unterlagen erteilt hat.

Ob die Nichteinhaltung der Ausschlussfrist verschuldet oder unverschuldet ist, ist jeweils eine Frage des Einzelfalles. Mieter, wie auch Vermieter sollten sich nicht darauf verlassen, dass ein Nichtverschulden angenommen wird und sich bemühen die Fristen einzuhalten.

4.

Nach Auffassung des AG Berlin-Mitte soll ein Schadensersatzanspruch wegen Verstoßes des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht dieser Ausschlussfrist unterfallen. Ob sich diese Auffassung durchsetzen wird bleibt abzuwarten. Einstweilen sollten sich Vermieter darauf einstellen, dass der Einwand des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auch nach Ablauf der Jahresfrist erhoben werden kann.

5.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot bedeutet, dass Vermieter nur solche Kosten umlegen dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Vermieter dürfen daher nicht nach dem Motto agieren, dass es egal ist welche Kosten anfallen da diese letztendlich vom Mieter zu tragen seien. Vielmehr müssen sie im Grundsatz so wirtschaften, als müssten sie die Kosten selber tragen.

Darlegungs- und beweispflichtig für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot ist aber der Mieter. Nicht der Vermieter muß sich für seine Ausgaben rechtfertigen. Vielmehr muss der Mieter darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass eine bestimmte Kostenposition, etwa die Hauswartkosten, auch billiger zu haben gewesen wären. Erst wenn dem Mieter dies gelingt, muß der Vermieter darlegen, warum ausnahmsweise die Ausgabe doch gerechtfertigt war.

In der besprochenen Entscheidung hat das AG Berlin-Mitte den Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot aus einem Vergleich mit dem Berliner Betriebskostenspiegel abgeleitet. Dies ist nicht unproblematisch, da der BGH in einer früheren Entscheidung festgehalten hatte, dass jedenfalls solche Betriebskostenspiegel die für ein ganzes Bundesland oder überregional erstellt worden sind, nicht dafür herangezogen werden könnten, einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu belegen. Diese Übersichten seien schlichtweg zu großflächig. Für Berlin mag der Sonderfall gelten, dass es sich dabei um einen Stadtstaat handelt. Bis auf die beiden anderen

Stadtstaaten Hamburg und Berlin wird es wohl auch weiterhin dabeibleiben, dass jedenfalls überregional aufgestellte Betriebskostenübersichten nicht dafür benutzt werden können, einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu belegen.

IV.

Betriebskostenabrechnungen sind grundsätzlich binnen eines Jahres nach Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode zu erstellen. Einwände gegen eine Betriebskostenabrechnung sind grundsätzlich binnen eines Jahres nach Erhalt der Abrechnung vorzubringen. Der Einwand, der Vermieter habe gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen, muß vom Mieter dargelegt und bewiesen werden. Dieser Beweis ist schwierig zu führen und sollte mit anwaltlicher Unterstützung unternommen werden. Auch der Vermieter, der mit einem solchen Einwand konfrontiert ist sollte anwaltliche Beratung hinzuzuziehen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.